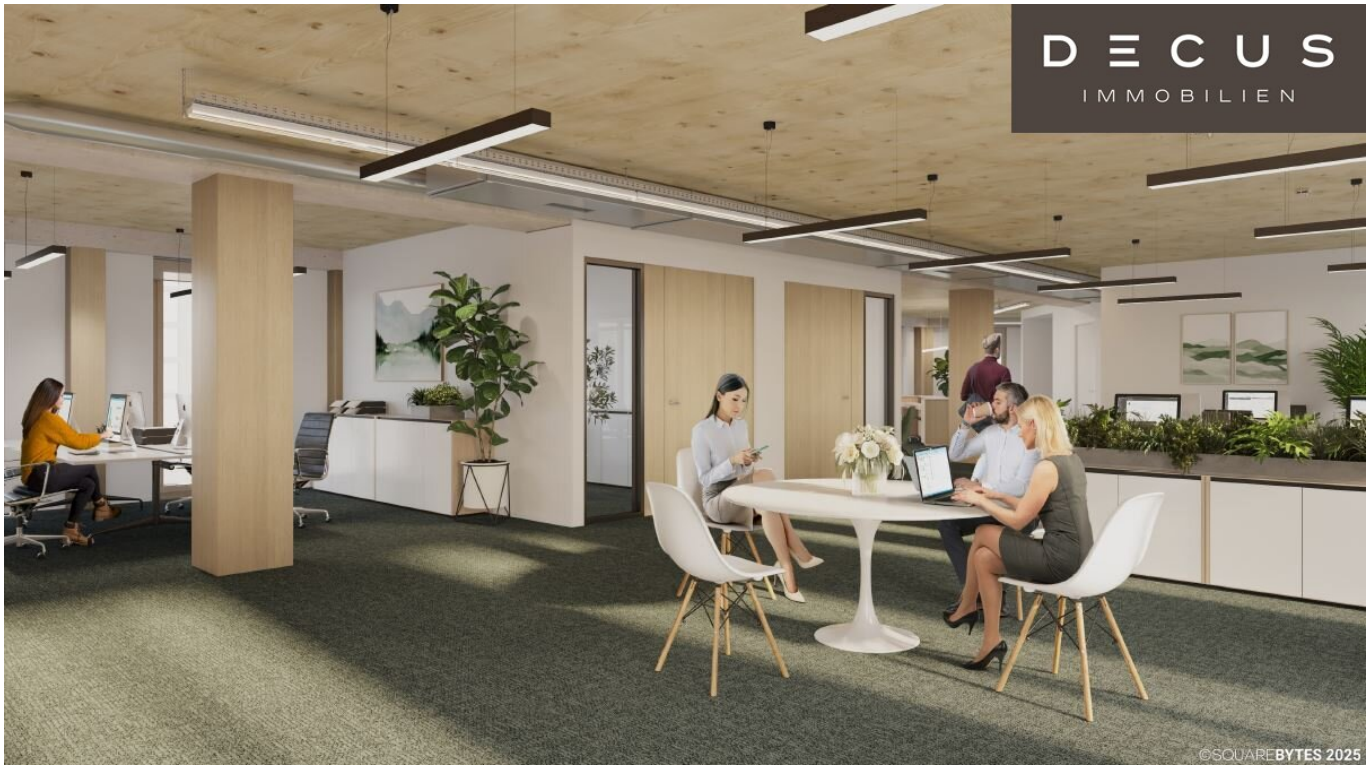
# | Bürogebäude ANCHOR | Village im Dritten




**Objektnummer: 1162369/4**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 1.292,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 22,10 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 23.902,00 € |
| **Miete / m²** | 18,50 € |
| **Betriebskosten:** | 7.222,28 € |

**Infos zu Preis:**

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

**Provisionsangabe:**

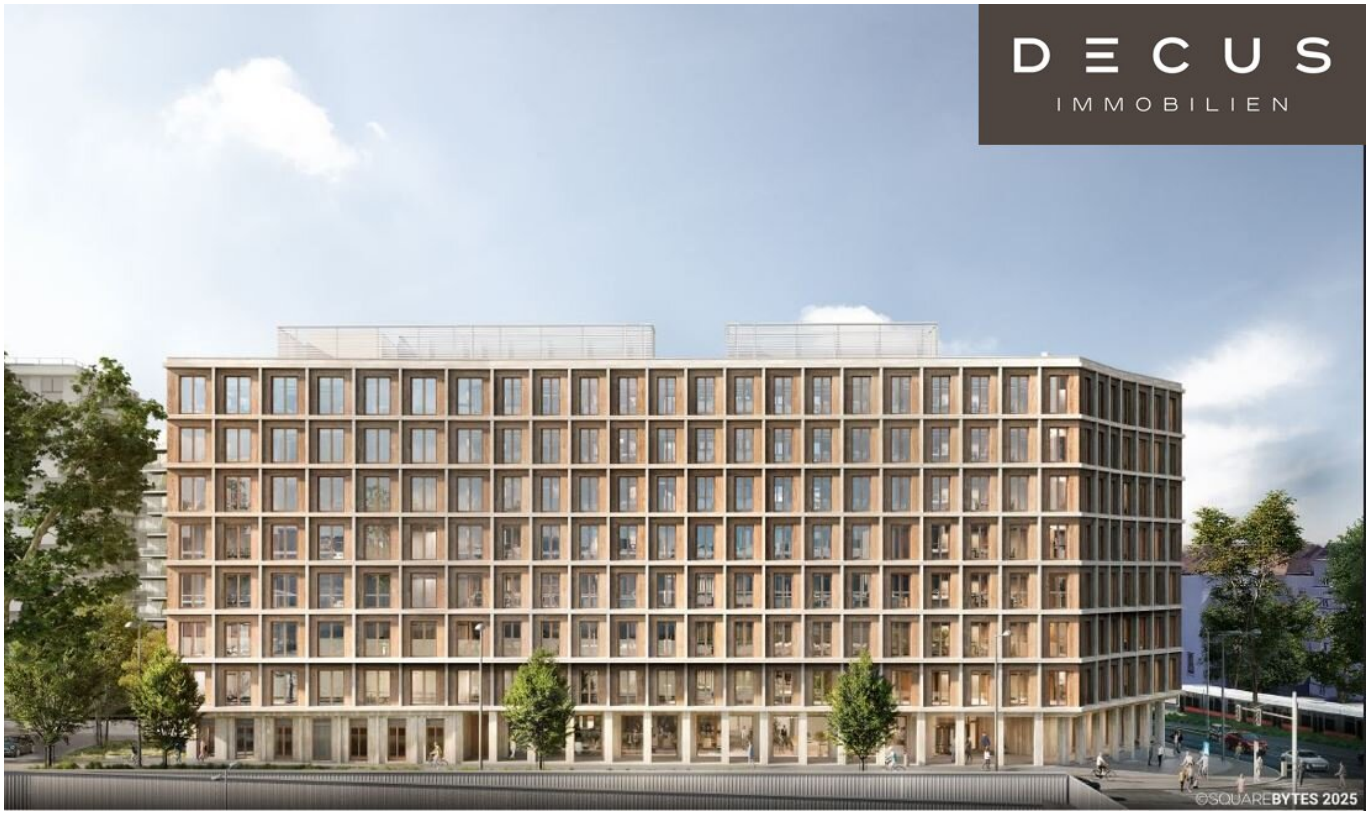
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

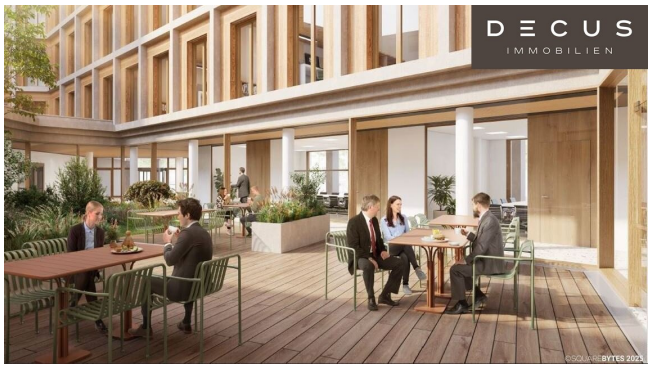
## Ihr Ansprechpartner

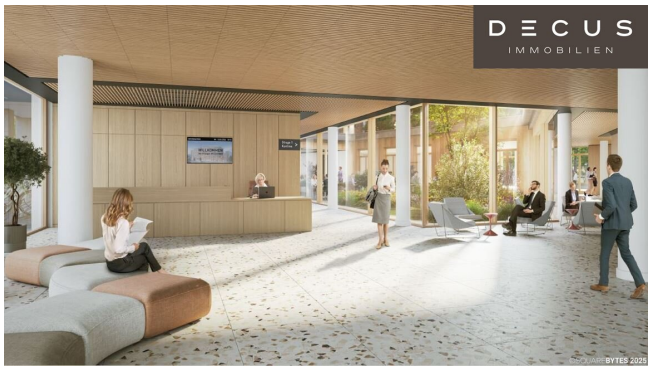


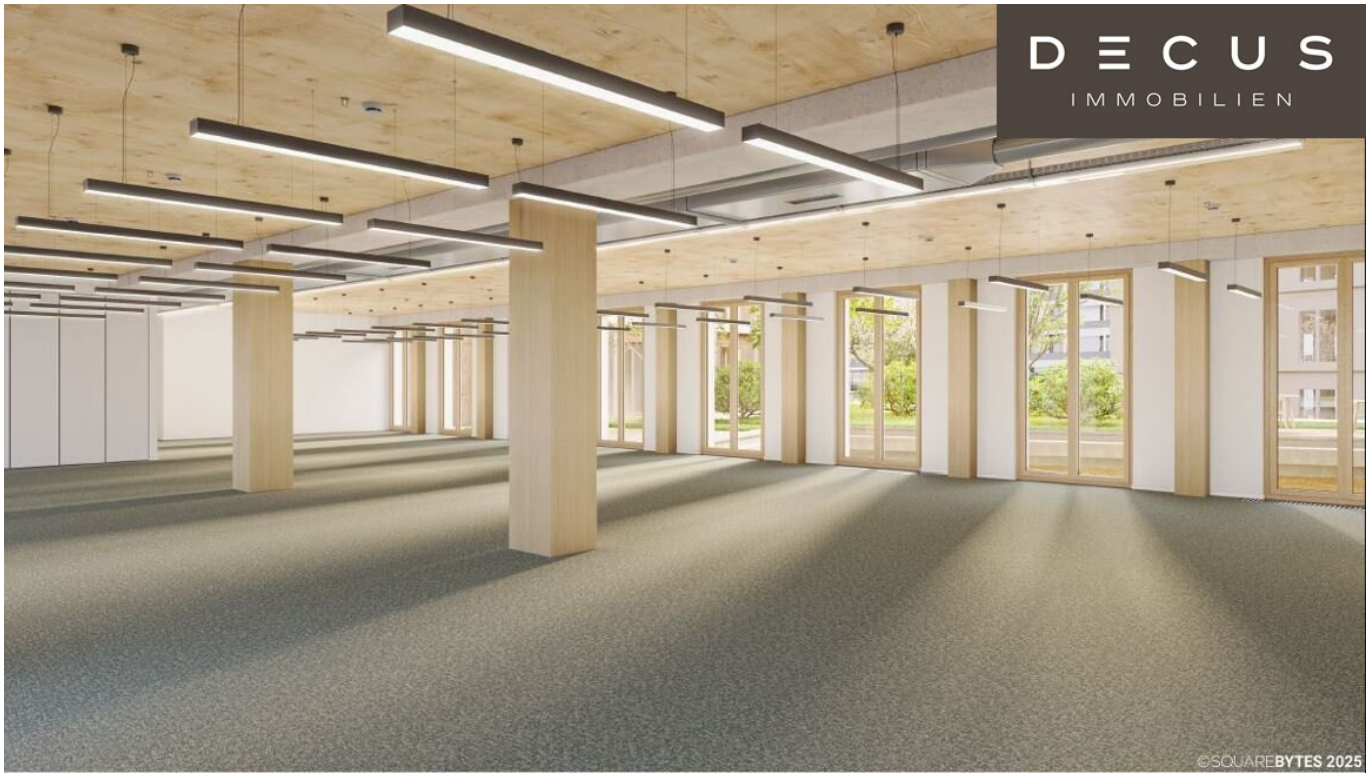
**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

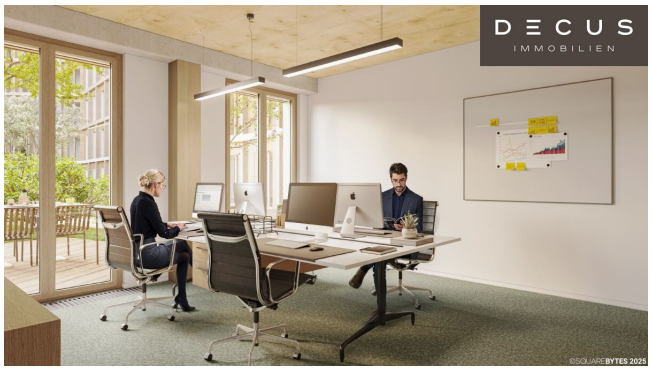
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien


DECUS
IMMOBILIEN
©SQUAREBYTES 2025


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
©SQUAREBYTES 2025


DECUS
IMMOBILIEN
©SQUAREBYTES 2025

# Objektbeschreibung

Bilder © Squarebytes copyright

Bilder © Stefan Seelig copyright

**Objekt und Lage:**

**VILLAGE ANCHOR** besetzt eine der strategisch wertvollsten Lagen innerhalb des 3. Wiener Gemeindebezirks. Das Objekt bildet das **südöstliche Eingangstor** zum neu entwickelten, ca. 11 Hektar großen Stadtquartier „Village im Dritten“.

Durch die prominente Eckplatzierung an der hochfrequentierten Kreuzung **Landstraßer Gürtel / Landstraßer Hauptstraße** profitiert der Standort von einer enormen Sichtbarkeit.

Im dritten Wiener Gemeindebezirk errichtet die ARE Austrian Real Estate als ökologisch nachhaltige Quartiersentwicklerin das VILLAGE IM DRITTEN.

**Hard Facts "VILLAGE IM DRITTEN":**

- Rund 11 Hektar Projektfläche (inkl. Bert-Brecht-Park)
- 22 Bauplätze gesamt (Wohnen, Arbeiten, Leben, Lernen)
- Rund 2.000 Wohnungen (Miete/Eigentum)
- Rund 40.000 m² Gewerbeflächen (Büro, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie)
- Zusätzliche Flächen für Kinderbetreuung sowie Schuleinrichtungen
- Zentrumsnahe Lage mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung

- Autofreie Quartiersmitte
- DGNB Gold Vorzertifikat für das gesamte Quartier
- **Geplante Fertigstellung: 2027**

Das neue Quartier VILLAGE IM DRITTEN zeichnet sich vor allem durch sein innovatives und baufeldübergreifendes Energiekonzept aus, bei dem klimafreundliche Ressourcen gezielt genutzt, verteilt und gespeichert werden.

**Hard Facts:**

- Klimafreundliches Gesamtenergiekonzept (Wärme-, Kälte- und Stromversorgung)
- Gezielte Nutzung lokaler erneuerbarer Energiequellen
- Mix aus Photovoltaikanlagen, Erdwärmesonden und Wärmepumpen
- Erdwärme-Anenergie-Netz (Temperieren der Wohnungen und Kühlen der Gewerbeflächen)
- Fernwärmeanschluss für zusätzliche Raumwärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung
- Kostengünstiger Ökostrom für Mitglieder einer Energiegemeinschaft
- Verstärkte Klimaresilienz-Maßnahmen (Begrünung, Kühlung, Beschattung und Durchlüftung)

- Zahlreiche Dach- und Fassadenbegrünungen

- Urban Gardening

**ANCHOR | LANDMARK IM SÜDOSTEN DES QUARTIERS.**

An der südöstlichen Flanke des Stadtquartiers setzt das **Bürogebäude Village Anchor** ein architektonisches Zeichen. Durch seine prominente Ecklage an der Kreuzung Landstraßer Gürtel und Landstraßer Hauptstraße fungiert das Gebäude als markanter, unübersehbarer Auftakt in das gesamte **Village-Areal**.

Das Objekt wird vollständig als innovativer **Holz-Hybridbau** realisiert. In sämtlichen Obergeschossen schaffen Holz-Beton-Verbunddecken, massive Holzstützen und Holzaußenwände eine außergewöhnlich klimafreundliche und gesunde Arbeitsumgebung, die modernste ökologische Standards erfüllt.

Als exklusiver Rückzugsort dient die grüne Dachlandschaft im Obergeschoss des **zentralen Innenhofes**. Diese Freifläche bietet die ideale Kulisse für erholsame Arbeitspausen oder professionelle Besprechungen mit Kunden im Grünen.

**Hölzerne Tragkonstruktionen** dienen dabei als raumgestaltende Elemente im Innenbereich, welche eine helle und warme Arbeitsumgebung erzeugen:

- Sichtbare Tragkonstruktionen aus Holz prägen Raumklima, Akustik und Atmosphäre

- Bodenkonvektoren & Lüftungsanlage für Heizen und Kühlen

**Ausstattung der Mieteinheiten:**

- Schalldämmende Doppelböden mit Teppich

- Gipskartonwände, Glastrennwände und Türen lt. Plan
- Möblierte Teeküche
- Besprechungsräume und Telefonkojen
- Beleuchtung mit Lichtschienensystem (geschaltet über Taster und Präsenzmelder)
- Heizung und Kühlung der Büroflächen mit Bodenkonvektoren
- Außenliegender Sonnenschutz
- E-Verteiler plus Zuleitung für 30 kW
- IT-Verteiler (Zuleitungen IT-Versorger)
- Gegensprechanlage (Verrohrung und Verkabelung bis IT-Verteiler, 25 m Überlänge)
- BMA lt. behördlicher Vorschreibung
- Personenlift
- barrierefrei
- **Pläne auf Anfrage**

**FLEXIBLE BÜRORÄUME FÜR GROSSE IDEEN.**

Ob visionäres Startup oder expandierendes Unternehmen – moderner wirtschaftlicher Erfolg erfordert Flächen, die sich individuellen Entwicklungen flexibel anpassen. Das **Village Anchor** bietet anspruchsvollen Unternehmen pro Etage bis zu 1.300 m² frei gestaltbare Mietfläche. Diese großzügigen Grundrisse verbinden die natürliche Behaglichkeit des Werkstoffs Holz mit einer Highend-Infrastruktur: Smarte Haustechnik, eine klimafreundliche Energieversorgung und eine topmoderne Ausstattung garantieren höchste Effizienz und Zukunftsfähigkeit für Ihr Business.

- **ca. 11.100 m² Bürofläche - aufgeteilt auf sieben Obergeschosse**
- **ca. 560 m² Lobby- oder Bürofläche samt Meetingräumen im EG**
- **ca. 135 m² anmietbare Freiflächen (1.OG ca. 109 m² Terrasse, 5.OG ca. 26 m² Terrasse)**
- **ca. 150 m² Lagerfläche, (ab ca. 5 m²)**
- **ca. 420 m² Gastronomie (EG)**

**Anmerkung:**

Die angegebenen Quadratmeter verstehen sich als reine Exklusivfläche, während die Mietpreisberechnung auf Basis der Gesamtfläche inklusive eines anteiligen Allgemeinflächenaufschlags (Add-on von 10%) erfolgt.

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 22,10kWh/m².a

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus (41 Stk.) € 180,--/STP/Monat/netto

UG und EG, Fahrradabstellplätze inkl. Garderobe und Sanitäreinheit

**Verkehrsanbindung:**

**Straßenbahn**

Linie 18 – Wildgansplatz (2 Min. zu Fuß)

Linie 0 – Fasangasse (7 Min. zu Fuß)

Linie 71 – St. Marx (10 Min. zu Fuß)

**S-Bahn**

Haltestelle St. Marx (10 Min. zu Fuß)

Haltestelle Quartier Belvedere (10 Min. zu Fuß)

Hauptbahnhof (15 Min. zu Fuß)

**U-Bahn**

Linie U1 Station Hauptbahnhof (15 Min. zu Fuß)

Linie U3 Station Schlachthausgasse (20 Min. zu Fuß)

U2 Station Stadion voraussichtlich ab Herbst 2026 (10 Min.)

**Allgemein**

City Stephansplatz (20 Min. zu Fuß)

A23-Anschlussstelle

Landstraßer Gürtel / St. Marx (3 Min. mit dem PKW)

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap